

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3964-01	Termin 24.09.2018	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
11.09.2018	Bezirksvertretung Osterfeld	V			
13.09.2018	Finanz- und Personalausschuss	V			
18.09.2018	Planungsausschuss	K			
20.09.2018	Schulausschuss	V			
24.09.2018	Rat der Stadt	B			
25.09.2018	Gestaltungsbeirat	K			
27.09.2018	Beirat für Menschen mit Behinderungen	K			

Beratungsgegenstand

Herrichtung des Standortes der ehemaligen "Hauptschule Eisenheim"
für eine Grundschulnutzung im Rahmen "Gute Schule" ("GS 2020")
hier: Umplanung des Altbaus

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Oberhausen entscheidet

1. a) den Umbau des Altbaus entsprechend der Beschlussfassung (Drucksache B/16/3382-01) aber mit erhöhten Kosten aufgrund einer hinzukommenden Asbestsanierung durchzuführen;

oder
- b) den Beschluss zum Umbau der Hauptschule Eisenheim hinsichtlich der Sanierung des Altbaus dahingehend abzuändern, dass dieser Altbau an der Erikastraße abzureißen und an gleicher Stelle ein Neubau zu errichten ist.

Bereichsleiter Bereich 0 – 7 Strategisches Immobilienmanagement	Dezernent Dezernat 4	Kämmerer	Oberbürgermeister
D. Ingenerf 03.09.2018	J. Schmidt 05.09.2018	Tsalastras 06.09.2018	D. Schranz 06.09.2018
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3964-01	Termin 24.09.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

2. Der Rat der Stadt Oberhausen beschließt:

- a. bei einer positiven Entscheidung zu Beschlusspunkt 1. a) die außerplanmäßige Mittelbereitstellung für investive Leistungen zur Sanierung des Altbaus:

Investitionsnummer	Bezeichnung	Finanzposition	Bezeichnung	Betrag in EUR
310003010000104	GS 2020: Robert-Koch-Schule	783900	Auszahlungen für Investitions- maßnahmen GS2020	2.350.000,00

- b. bei einer positiven Entscheidung zu Beschlusspunkt 1. b) die außerplanmäßige Mittelbereitstellung für investive Leistungen:

Investitionsnummer	Bezeichnung	Finanzposition	Bezeichnung	Betrag in EUR
310003010000104	GS 2020: Robert-Koch-Schule	783900	Auszahlungen für Investitions- maßnahmen GS2020	2.050.000,00

Deckungsvorschlag:

Die Deckung erfolgt über das Programm „Gute Schule 2020“, Finanzstelle 310003010000100 (Gute Schule 2020), Finanzposition 785100 (AiB Hochbau). Hierzu erfolgt noch der Hinweis, dass eine vollständige Refinanzierung dieser Investitionsausgaben über Investitionskredite im Rahmen der Finanzierungstätigkeit dargestellt wird.

Die gestiegenen Gesamtkosten sind im Rahmen des max. Gesamtauszahlungsvolumens sowohl für die Jahre 2018/2019 (Obergrenze = 15.309.682 EUR) als auch im bewilligten Gesamtvolumen (30.619.364 EUR) verbindlich zu berücksichtigen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3964-01	Termin 24.09.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Drucksache-Nr.: B/16/1642-01: „Bildungsplan 2016 - 2020“

Drucksache-Nr.: B/16/2698-01: „Durchführung des Finanzierungsprogrammes „Gute Schule 2020“ hier: geplante Maßnahmen“

Drucksache-Nr.: A/16/2773-01: „Änderungsantrag der SPD-Fraktion, Fraktion DIE GRÜNEN und FDP im Rat zur Vorlage B/16/2698-01 - Durchführung des Finanzierungsprogrammes „Gute Schule 2020“ hier: geplante Maßnahmen“

Drucksache-Nr.: B/16/3382-01: „Schulorganisatorische Maßnahmen in Osterfelder-Grundschulen und Herrichtung des Standortes der ehemaligen „Hauptschule Eisenheim“ für eine Grundschulnutzung im Rahmen „Gute Schule 2020“ (GS 2020)“

Drucksache Nr. B/16/3605-01 „Herrichtung des Standortes der ehemaligen „Hauptschule Eisenheim“ für eine Grundschulnutzung im Rahmen „Gute Schule 2020“ (GS 2020); hier: Mehrkosten zusätzlicher Klassenraum“

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☐
ja ☒

b) Sonstige

Begründung

Sachverhalt

Der Rat der Stadt Oberhausen hat in seiner Sitzung am 19.03.2018 beschlossen, die Hauptschule Eisenheim in eine vierzügige Grundschule umzubauen. Aus brandschutzrechtlichen Gründen darf das Dachgeschoss des Altbaus nicht mehr genutzt werden, weshalb ein Abriss dieser Etage und die Errichtung eines neuen Daches eingeplant worden ist. Dies führt dazu, dass zudem ein Anbau von 3 Klassen-/Gruppenräumen am sogenannten „Neubau“ errichtet werden muss. Hierfür hat der Rat der Stadt bislang insgesamt 3,65 Mio. EUR zur Verfügung gestellt.

Die Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI) sieht verschiedene Leistungsphasen vor, mit deren Fortschreiten die Planung konkretisiert wird. Zu Beginn steht eine Vorplanung mit einer groben Kostenschätzung, die in eine Entwurfsplanung übergeht aus der die Kostenberechnung entnommen werden kann. Daraufhin begann anhand einer Genehmigungsplanung der Prozess des Bauantrages.

Im Rahmen der anschließenden Ausführungsplanung werden Detailfragen geklärt. In diesem Zug hat eine Beprobung auf Schadstoffe innerhalb der verbauten Materialien stattgefunden. Hieraus resultierte, dass flächendeckend die Wand- und Deckenputze im Altbau sowie einige einzelne Bauteile (Fassadenplatten, Fensterbänke, etc.) asbesthaltig sind.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3964-01	Termin 24.09.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

In dieser gebundenen Form bestand keine Gefahr für die Gesundheit der Nutzer. Aufgrund der anstehenden Arbeiten im Altbau würde der Asbest im Putz beispielsweise durch die Verlegung neuer Leitungen gelöst werden. Ein Beibehalten des Zustandes bei lediglich punktuellen Sanierungen ist kaum möglich, da an fast allen Wänden und Fensterbänken gearbeitet wird. Durch die asbesthaltigen Putze dürfte aus Sicherheitsgründen zudem kein Nagel in die Wand geschlagen werden, da dieser das Asbest freisetzen könnte. Dies erschwert die Klassenraumgestaltung – insbesondere in Grundschulen als auch das Aufhängen der Grundschultafeln.

Alternative Asbestsanierung

Eine umfangreiche Asbestsanierung nach den technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 519) als Vorabmaßnahme des eigentlichen Umbaus ist zwingend erforderlich. Inklusiv der durch die Asbestsanierung entstehenden Zusatzarbeiten (z. B. das Wiederauftragen der Wand- und Deckenputze) sowie von lokalen Erschwernissen (Arbeiten an zu erhaltenen Bauteilen wie z.B. Fenster, Heizungsleitungen, etc.) führte der Asbestbefund zu Mehrkosten von ca. 1,0 Mio. EUR.

Weitere Mehrkosten gegenüber der ursprünglichen Kostenschätzung entstanden durch die eingegangenen Angebote der Unternehmer. Diese sind wiederum durch die allgemeine Marktlage sowie auf erhöhte Baustoffkosten zu erklären.

Aufgrund der dargestellten Maßnahmen erhöht sich die Kostenschätzung des geplanten Um- und Ausbaus der Hauptschule Eisenheim nach Berechnungen der OGM GmbH und des beauftragten Ingenieurbüros auf rund insgesamt 6 Mio. EUR.

Alternative Neubau

Diese erhebliche Kostensteigerung veranlasste die OGM GmbH und die Verwaltung dazu, die Prüfung eines Neubaus als Ersatz des Altbaus konkret aufzugreifen und zu intensivieren.

Der Neubau soll in elementierter Bauweise mit Verklinkerung (Massivbau mit vorgefertigten Wänden) errichtet werden, so dass der Fertigstellungstermin zum Schuljahresbeginn 2019/2020 voraussichtlich noch eingehalten werden kann. Ein erster Vorentwurf liegt bereits vor (vgl. Anlage Grundrisse Neubau Eisenheim). Der Neubau hat gegenüber der damaligen Planung den Vorteil, dass Zusatzanbauten an dem verbleibenden, in den 60er Jahren erstellten Baukörper entfallen können. Darüber hinaus wird darauf verzichtet, den Keller für eine Schulbücherei aufwendig zu ertüchtigen. Die bisher eingeplanten Abböschungen am Bestandsgebäude entfallen. Die Bücherei kann in den Neubau integriert werden. Zudem ist nun die Möglichkeit zur Einhaltung der städtischen Raumleitlinie hinsichtlich der Klassenraumgrößen mit einer Spanne von 65 bis 72 qm im Gegensatz zu den bisherigen „nur“ 60 qm großen Räumen im Bestand gegeben.

Die ersten geschätzten Bruttobaukosten für den Neubau einschließlich der Umbauten in den Bestandsgebäuden betragen inkl. Koordinierungszuschlag 5,35 Mio. EUR brutto. Zusätzlich zu den zuvor genannten Baukosten würde der Abbruch des Altbaus ca. 350.000 EUR betragen. Die Kosten basieren auf Raumgrößen entsprechend der bislang nicht durch die zuständigen Gremien beschlossenen Raumleitlinie. Sollten die Klassenräume wie im Altbau nur 60 qm groß sein, kann die Errichtung von ca. 300 qm Fläche entfallen. Die geschätzten Gesamtkosten betragen dann ca. 4,9 Mio. EUR.

Bei beiden Kostenschätzungen sind Abweichungen von +/-30% gem. einschlägiger Rechtsprechung einzuräumen. Ebenfalls wird bereits an dieser Stelle auf die inzwischen sehr schwer kalkulierbare Marktlage hingewiesen, die Vergaben noch weiter erschwert.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3964-01	Termin 24.09.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

108 **Abwägung**

109
110 Ein Neubau ermöglicht, wie oben bereits geschildert, auf die Bedarfe der Schule noch besser eingehen
111 zu können und die Räume daran orientiert zu errichten anstatt auf Basis des Raumschnittes eines
112 Bestandsgebäudes. Die Bücherei kann zentral im Gebäude anstatt in einem Keller integriert werden.
113 Zusätzliche Anbauten und Anpassungen an dem Bestandsgebäude entfallen. Hierdurch entfallen die
114 Risiken von Undichtigkeiten an den Gebäudeübergängen.

115
116 Bei der bisherigen Planung (Umbau und Asbestsanierung) kann durch den zu errichtenden Anbau im
117 Bereich der Mensa der gesamte Offene Ganztagsbereich in einem Geschoss als Einheit entstehen. Im
118 Falle der Errichtung eines Neubaus lässt sich dies nur mittelbar innerhalb eines Gebäudes erreichen.

119
120 Ein Abriss hätte zur Folge, dass der historische Kern des Gebäudes verloren geht. Der Neubau könnte
121 optisch allerdings dem ursprünglichen Altbau angepasst werden und beinhaltet sogar den historisch
122 vorhandenen Uhrenturm. Bei der Asbestsanierung würde das Dachgeschoss entsprechend der
123 bekannt gegebenen Planungen abgetragen und durch ein neues Flachdach ersetzt werden müssen.

124
125 Eine Folgenkostenberechnung wurde nicht vorgenommen, da es sich um ein laufendes Projekt
126 handelt. Ein Unterschied zwischen den Maßnahmen dürfte nur marginal sein, da die Kernsanierung
127 des Altbaus ebenfalls die Energiesparverordnung einzuhalten hätte und die Gewährleistungsansprüche
128 ähnlich sind.

129
130 Im Haushaltsjahr 2018 fließen weiterhin Mittel in Höhe von 1,22 Mio. EUR ab. Der Kreditantrag zum
131 Finanzierungsprogramm „GS 2020“ für 2018 ist somit vorerst in dieser genannten Höhe veranlasst und
132 bewilligt worden, damit das Gesamtkreditvolumen nicht überschritten wird. Entsprechend der
133 Regelungen des Finanzierungsprogramms „GS 2020“ erhält die Stadt Oberhausen jährlich die
134 Möglichkeit, Kredite, deren Zinsen und Tilgung durch das Land gezahlt werden, in Höhe von rund
135 7,675 Mio. EUR abzurufen.

136
137 Die restlichen Mittel werden erst im Laufe des Baufortschrittes in 2019 abfließen.

138
139
140
141

142 **Anlagen**

143
144 Grundrisse und Ansichten